Gemeinde	**Neufahrn b. Freising** Lkr. Freising
Bebauungsplan	Nr. 59 Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St 2053, Neufahrn Ost
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-31 Bearb.: Ba
Plandatum	22.07.1997 29.09.1997 08.05.1998 (öffentl. Auslegung) 30.08.1999

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;
nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs.3.

2.2 **MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO;
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.3 F Gemeinbedarfsfläche - Fläche für die Feuerwehr.

2.4 Abgrenzung für Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Wandhöhe ist im Wohngebiet und im Mischgebiet MI1 mit höchstens 5,8 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 ist die Wandhöhe mit höchstens 6,3 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt. Für die Fläche der Feuerwehr ist die Wandhöhe mit höchstens 8,8 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt, der Turm darf diesen Wert überschreiten.

3.2 **GR 800** zulässige Grundfläche als Höchstwert; z. B. GR 800 qm

4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Größe darf maximal 12 m² betragen.

4.3 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Baukörper über 50m Länge zulässig.

4.4 Im Mischgebiet 1 (MI1) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 ⟵⟶ Firstrichtung

5.2 Im Mischgebiet 1 (MI1) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 35° - 38° sowie

9. Abfallwirtschaft

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes müssen die Müllbehälter und die Hausanschlußkästen in die Einfriedungen eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallbehälter und Hausanschlußkästen sind unzulässig.
In den übrigen Bereichen müssen die Müllbehälter entweder in den Gebäuden oder in separaten Gebäuden untergebracht werden. Freistehende Müllbehälter sind nur dann zulässig, wenn der Standort mit heimischen Gehölzen eingegrünt wird.

10. Immissionsschutz

10.1 Sämtliche Bauteille, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, auch Fenster und Türen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmaß R`w von mindestens 35 dB(A) aufweisen (Schallschutzklasse 4 nach DVI-Richtlinien 2719, August 1987). Beim Dachausbau muß die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämmaß R`w von 35 dB(A) aufweisen. Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert und Rolladenkästen müssen außenliegend sein. Die Einhaltung der Anforderungen ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen. Bei gleichartigen Bauausführungen genügt eine Musterabnahme.
Auf das IMS v. 13.10.1983 Nr. II B 5-9127-732 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden - wird hingewiesen.

10.2 Lärmschutzwand; sie ist mit einer Höhe von 2,5 m herzustellen.

11. Vermaßung

3 Maßzahl in Metern; z.B. 3 m

einem Dachüberstand von maximal 20 cm zulässig.

5.3 Es sind ruhige möglichst geschlossene Dachflächen auszubilden. Hierzu ist folgende Festsetzung einzuhalten:
Die Summe der Breite aller Aufbauten und Öffnungen im Dach darf 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

5.4 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
Für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Holz, Glas.
Für Fenster Türen und Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Metall.
Für Satteldächer: Dacheindeckung in roten Farbtönen.

5.5 Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 20 cm über der Gehsteigkante liegen.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Zufahrten und Bebauung sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

6. öffentliche Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)

6.2 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, als Mischfläche auszubilden

6.3 F + R öffentlicher Fuß-und Radweg

6.4 Straßenbegleitgrün

6.5 Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Ga Fläche für Garage

St Fläche für Stellplätze

7.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig, Garagen müssen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

7.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweilig gültigen Stellplatz-Satzung der Gemeinde Neufahrn.

B. Hinweise

1. —o——o— bestehende Grundstücksgrenze

2. -------------- vorgeschlagene Grundstücksteilung

3. —x——x— aufzuhebende Grundstücksgrenze

4. 266 Flurnummer; z.B. FlNr. 266

5. **Wasserwirtschaftliche Belange**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.
Neu zu befestigende Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nicht gesammelt wird, sondern möglichst breitflächig versickert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (Verkehrsanlagen im Planungsgebiet) ist wegen der anzustrebenden flächendeckenden Grundwasser-neubildung vor Ort zu versickern. Dabei sind die technischen Vorgaben der DIN 4261 oder des ATV-Arbeitsblattes A 138 bezüglich der Bemessung und Errichtung von Versickerungseinrichtung, und hierbei insbesondere die vorgegebenen Mindestabstände zum höchsten Grundwasserstand, zu beachten und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

6. **Immissionsschutzrechtliche Hinweise**
Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ci (64 db(A) bis 67 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.
Es besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch mehr auf Erstattung von Schallschutzaufwendungen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. NO IX 4 - 16 ; Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 14.8.2000

i.A. M. Wilken
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neufahrn, den 09.11.2000

R. Schneider
(Rainer Schneider, Erster Bürgermeister)